

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar, maka setiap manusia akan selalu berusaha dengan maksimal untuk mendapatkan sebidang tanah dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya seperti untuk rumah tinggal, bertani, dan lain sebagainya, sehingga adakalanya orang untuk memperoleh tanah tersebut dilakukan dengan cara melawan hukum. Persoalan sengketa tanah yang timbul seolah-olah berlari begitu kencangnya, sementara penyelesaiannya berjalan sangat lamban sekali, dan lebih miris lagi banyaksengketa tanah yang tidak selesai-selesai sehingga persoalan kepastian hukum sebagai titik akhir dari proses hukum yang diharapkan oleh masyarakat tidak terwujud, oleh karena itu kepada Pemerintah disarankan agar persoalan sengketa tanah jangan diabaikan dan harus segera diperhatikan, tanpa membedakan ras, suku, dan agama. Dalam UUPA juga dikenal adanya hak menguasai tanah oleh negara yang di atur dalam 1 Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa, “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undangn Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria)*, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011). hlm. 21-22

Kepastian hukum harus diwujudkan, penyelesaian sengketa tanah pun harus segera dituntaskan dengan berpedoman kepada asas peradilan yang sederhana, cepat, dan murah. Berdasarkan hal tersebut, maka diharapkan adanya model penyelesaian sengketa tanah yang sederhana, cepat, dan murah, agar penyelesaian sengketa tanah tersebut cepat selesai dan kepastian hukum dapat segera terwujud. Persoalan tanah harus diakui merupakan persoalan yang cukup rumit dan sensitif sehingga peranan pemerintah sangat dibutuhkan dalam menangani dan menyelesaikan sengketa tanah dengan serius, adil dan penuh dengan bijaksana demi tercapainya kepastian hukum dan keadilan yang selama ini belum dinikmati oleh rakyat Indonesia, sehingga dengan demikian akan terlihat dengan jelas itikad baik dari pemerintah dalam membantu masyarakat menyelesaikan sengketa tanah.<sup>2</sup>

Tanah selalu diributkan karena ketidakadilan, ketidaksejahteraan, kesenjangan sosial, ini semua disebabkan antara lain karena hanya sedikit orang yang menguasai tanah banyak, dan sebaliknya banyak orang yang menguasai tanah sedikit. Kalau hal tersebut diatas berkelanjutan tidak diawasi dan dibatasi, kedepan oleh Pemerintah, sulit untuk mencapai harapan dan tujuan sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3).

Guna mewujudkan adanya model penyelesaian sengketa tanah di Indonesia yang murah, cepat dan sederhana serta untuk mewujudkan tercapainya kepastian hukum sebagaimana yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

---

<sup>2</sup> Supardi Marbun, *Bahan Ajar Diklat Dasar Pertanahan Tingkat II Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Pusdiklat Kementerian ATR/BPN, 2015), hlm. 42-43

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, maka tidak ada salahnya apabila di Indonesia dibentuk suatu Badan Peradilan Khusus yang menangani perkara pertanahan sebut saja misalnya Pengadilan Pertanahan Indonesia. seperti misalnya Pengadilan Niaga, Pengadilan Hak Asasi manusia, Pengadilan Hubungan Industrial, Pengadilan Tindak Pidana Korupsi, dan lain-lain. Sehingga penyelesaian terhadap sengketa pertanahan dapat diselesaikan dalam waktu yang cepat, biaya murah, dan sederhana serta terintegrasi diantara para pihak, sehingga tujuan pencapaian kepastian hukum dapat segera terwujud dan dirasakan oleh masyarakat. Proses hukum penyelesaian sengketa tanah di Indonesia saat ini masih ada melalui jalur Pengadilan..

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dalam Pasal 1 angka 11, menjelaskan bahwa :

*“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.*

Sedangkan Muchdarsyah Sinungan, berpendapat bahwa :

*“Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi yang berupa bunga”.*<sup>3</sup>

Unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhi persyaratan untuk memperoleh kredit dari bank. Makna dari kepercayaan

---

<sup>3</sup> Mgs. Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan*, Yogyakarta: Liberty, 1989, Hlm 2

adalah adanya keyakinan dari bank bahwa kredit yang diberikan akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.<sup>4</sup>

Dalam pemberian fasilitas kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit.<sup>5</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan/dilindungi. Tanpa adanya pengamanan/perlindungan, bank sulit mengelakkan resiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya nasabah (debitur). Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan/perlindungan dan meminta kepada calon nasabah (debitur) agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam pemberian kreditnya.

Objek jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah. Karena tanah merupakan jaminan yang paling disukai oleh kreditor. Sebab, tanah pada umumnya mudah dijual, memiliki nilai dan harga yang tinggi serta terus meningkat harganya, mempunyai tanda bukti

---

<sup>4</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008, hlm 43

<sup>5</sup> Martha Noviaditya, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan* (Skripsi Tidak Diterbitkan), Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010, Hlm 1

hak yang berupa sertifikat, sulit digelapkan, dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.<sup>6</sup>

Sertifikat tanah sebagai jaminan pembayaran utang tersebut, mengandung arti bahwa sertifikat tanah oleh yang berhak menjaminkan tanah itu disediakan secara khusus kepada kreditur untuk dapat lebih meyakinkan kreditur bahwa utang tertentu dari seorang debitur akan dilunasi pada waktu yang telah diperjanjikan. Namun jika debitur mengingkari janjinya tersebut (Wanprestasi), maka kreditur tersebut berhak untuk menjual tanah itu secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi seluruh utang debitur beserta bunganya, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada debitur.

Dalam kenyataannya, terdapat debitur yang menjalankan kreditnya tidak sampai dengan selesai (lunas), serta kredit berjalan dengan tidak lancar (macet), dalam hal ini debitur lalai/tidak menjalankan kewajibannya secara baik dengan berbagai alasan. Misalnya: usahanya mengalami penurunan, sedang bangkrut, dan lain sebagainya. Untuk mengatasi hal tersebut biasanya kreditur langsung memberikan surat peringatan secara tertulis (Somasi) kepada debitur, hal tersebut bertujuan agar debitur bisa memenuhi prestasinya kembali. Namun apabila debitur tetap tidak bisa memenuhi prestasinya, dengan demikian debitur dapat dianggap telah Wanprestasi.

---

<sup>6</sup> Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, 1987, Hlm 1



Dalam keadaan yang demikian, antara kreditur dengan debitur sering kali terjadi sengketa terkait dengan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit tersebut. Karena jika tidak ada iktikad baik dari debitur untuk segera melunasi hutangnya, maka kreditur dengan kewenangannya akan berupaya untuk melakukan pelelangan hak atas tanah itu guna menutup atau melunasi hutang debitur. Namun di lain pihak rupanya debitur juga tidak kalah cerdas dalam menyikapinya dan berusaha agar hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak dilelang oleh kreditur. Sehingga sebelum kreditur mengajukan gugatan ke Pengadilan atas dasar debitur wanprestasi, dan sebelum kreditur melakukan pelelangan hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit tersebut. Debitur sering kali terlebih dahulu mengajukan gugatan ke Pengadilan, yang pada intinya hanya bertujuan untuk menunda/mengulur waktu agar debitur dapat memenuhi lagi prestasinya serta agar tidak dilakukan proses pelelangan terhadap tanah jaminan kredit tersebut. Karena pada dasarnya hak atas tanah yang sedang dalam sengketa/sedang disengketakan tidak dapat dilakukan pelelangan. Hal itulah yang menyebabkan rumitnya penyelesaian sengketa kredit yang belum lunas (macet).

Karena untuk dapat dinyatakan debitur telah wanprestasi, maka harus melalui Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini kreditur harus mengajukan gugatan kepada debitur atas dasar bahwa debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 97

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengkajinya dalam bentuk skripsi dengan judul **“Upaya Hukum Dan Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Objek Jaminan Kredit Pada Industri Perbankan (Studi Kasus Putusan Nomor 2628 K / Pdt/2017)”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dalam penelitian ini ada beberapa masalah yang akan dibahas dan dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah upaya hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak objek jaminan kredit?
2. Bagaimanakah pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 2628 K / Pdt/2017 terhadap perkara sengketa tanah?

### **C. Tujuan Penulisan**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui mengenai upaya hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak objek jaminan kredit
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 2628 K / Pdt/2017 terhadap perkara sengketa tanah yang dijadikan objek jaminan kredit di Bank.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun Manfaat penelitian ini adalah :

1. Manfaat teoritis, penelitian ini diharapkan berguna untuk mengembangkan hukum perdata di Indonesia.
2. Manfaat praktis, penelitian ini diharapkan berguna untuk meberikan masukan dalam menyelesaikan kasus-kasus penyelesaian sengketa tanah yang dijadikan objek jaminan kredit pada Bank OCBC NISP Nomor 2628 K / Pdt/2017terhadap perkara sengketa tanah.

#### **E. Metode Penelitian**

##### **1. Metode Pendekatan secara Yuridis Normatif**

Secara metodologis penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian menggunakan metode yuridis normatif. Hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepskan sebagai kaidah /norma merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>8</sup> Sehingga dalam penelitian ini, penulis akan mencari dan menganalisis kaidah-kaidah hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

---

<sup>8</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012, Hlm 118



## 2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Deskriptif Analisis, yaitu penelitian yang meneliti hal-hal mendasar untuk mengetahui kesesuaian antara fakta-fakta atau kasus-kasus dengan data-data berdasarkan norma-norma hukum. Sehingga penulisan ini akan menggambarkan serta menguraikan semua data yang diperoleh dari hasil studi pustaka yang berkaitan dengan judul penulisan hukum secara jelas dan rinci kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan yang diteliti dengan membuat perbandingan antar fenomena. Penelitian deskriptif ini pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu obyek tertentu.<sup>9</sup> Yang dalam penelitian ini, penulis akan mendeskripsikan mengenai penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit di Bank.

## 3. Jenis Data

Sumber data dari dokumen yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder terdiri dari :

### a. Bahan hukum primer :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

---

<sup>9</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012, Hlm 35

- 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
  - 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
  - 5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
  - 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
  - 7) Putusan Nomor 2628 K / Pdt/2017
- b. Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.<sup>10</sup>Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan yang ada hubungannya sengketa tanah yang dijadikan obyek jaminan kredit di bank.
- c. Bahan Hukum Tertier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas kamus hukum sebagai pelengkap dalam penulisan.

#### **4. Metode Analisis Bahan Hukum**

Didalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara Kualitatif. Dengan menganalisis data sekunder, kemudian dilakukan

---

<sup>10</sup> Rony Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia , Jakarta, 1988, Hlm. 11

pengumpulan dan penyusunan data secara sistematis serta menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat ditarik sebuah kesimpulan.

Metode pengumpulan data digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, seperti Peraturan perundang-undangan, buku, pendapat, sarjana, majalah hukum yang berkaitannya dengan skripsi yang penulis buat.

Setelah data semua terkumpul lalu di analisis menggunakan metode kualitatif dengan menjelaskan hubungan antara gejala-gejala hukum dengan menggunakan penafsiran-penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum. Misalnya penafsiran outentik, penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Guna mempermudah penulisan, penulis membagi penulisan skripsi ini dalam lima bab, dan masing-masing bab terbagi dalam beberapa sub bab tersendiri. Secara garis besar antara lain adalah:

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Membahas mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

##### **BAB II TINJAUAN UMUM**

Yang terdiri dari 3 (Tiga) sub bab, yaitu Tinjauan Umum tentang Perjanjian, terdiri dari Pengertian Perjanjian, Syarat sah Perjanjian, Asas-asas Hukum Perjanjian dan Wanprestasi, Jual Beli Tanah terdiri

dari pengertian tanah, macam-macam hak atas tanah, jual beli tanah dan sengketa tanah.

### **BAB III TINJAUAN KHUSUS**

Dalam bab ini akan membahas tentang gambaran umum tentang Bank OCBC NISP, para pihak dalam perjanjian kredit dan sebab-sebab terjadinya sengketa objek jaminan kredit.

### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan membahas tentang Kasus Posisi dan Analisis Kasus dari Putusan Nomor 2628 K/Pdt/2017

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab kelima ini mengenai penutup berisi kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban atas rumusan masalah yang akan dikemukakan penulis dari hasil penelitian dan pembahasan yang berisi tentang masukan yang dapat penulis berikan untuk menjadi bahan pemikiran bagi semua pihak.